



EJENDOMS-  
ADMINISTRATION

Højbjerg, 13. maj 2014

Ejd.nr. 8-295

## REFERAT

### E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

Mødested: Floravænget 7, kld., 5250 Odense SV  
Mødedato: 23. april 2014, kl. 19.00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 121 af foreningens 250 lejligheder, repræsenterende 6.902 af ejendommens i alt stemmeberettigede 15.038 fordelingstal af det samlede fordelingstal på 18.057.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings- tal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejligheder med i alt 3.019 fordelingstal.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2013 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2013 med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2014 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlede årsydelse fra medlemmerne.
4. Indkomne forslag.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af 1. og 2. suppleant.
8. Valg af revisor og suppleant for denne.
9. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Margith Y. Jensen bød velkommen, præsenterede bestyrelsen, suppleanter, vicevært John Nørgaard, vicevært afløser Henning Madsen og repræsentanter fra DEAS A/S. Margith Y. Jensen forestod herefter valg af dirigent.

#### 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Lars Lindegaard Olsen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter/ dog således at forslag nr. b og c stillet under punkt 4 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

Et medlem var kritisk overfor dirigentens dobbeltrolle som henholdsvis repræsentant for DEAS A/S, repræsentant for restejeren PKA, som bestyrelsesmedlem og som dirigent. Formanden kunne hertil oplyse, at Lars Lindgaard Olsen var lovlig valgt til bestyrelsen i henhold til vedtægterne og her som dirigent.



Som referent valgtes Jan Houlberg Zepernick, DEAS A/S.

## **2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2013 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2013 med påtegning af revisor.**

Margith Y. Jensen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning for 2013. Årsberetningen er vedlagt dette referat.

Der fremkom flere afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Bestyrelsen arbejder løbende på forhandling af gode kontrakter på alt hvad der udføres i foreningen.

Et medlem spurgte til hæftelse for skade fra overbo. Overboen hæfter herfor, idet overboen er skadevolder.

Et medlem ønskede at der stilles krav til fremmede VVS installatører om, at de skal henvende sig til viceværten inden at de påbegynder et arbejde i ejendommen. Dette vil være en god og ansvarlig praksis men vil være svært at håndhæve når en VVS installatør udfører arbejde for en enkelt ejer.

Renholdelse og trappevask indgår i en samlet aftale med firmaet E. Stein Frandsen med en samlet årlig pris. De enkelte delopgaver er ikke særskilt prisfastsat, men den samlede aftale var genforhandlet for ca. 1 år siden. Aftalen omfatter bl.a. trappevask af 27 opgange, renholdelse af vaskerier, saunaer m.v. samt pasning af bede.

Forbud mod måtter i opgange blev besluttet og indført i ejendommens husorden eftersom tidligere tiltag ikke virkede, beboerne ikke fjernede måtterne på rengøringsdage og foreningen ellers risikerede en merudgift til trappevask på ca. 25.000 årligt.

Referater af bestyrelsesmøder offentliggøres ikke, idet der på bestyrelsesmøderne ofte drøftes fortrolige emner og forhold, hvor der er tavshedspligt. Beslutninger m.v. offentliggøres derimod via DC info som udsendes flere gange årligt.

Den budgetterede og planlagte udskiftning af det eksisterende trådløse dørtelefonanlæg til et nyt kabelført dørtelefonanlæg har vist sig nødvendigt som følge af problemer med det nuværende anlæg. Det blev konstateret, at det var uheldigt, at det har vist sig at det eksisterende anlæg ikke har været hensigtsmæssigt i ejendomme med jernarmeret beton, samt at det oprindelige firma som stod for installationen i mellemtiden er gået konkurs.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **Årsregnskab 2013:**

Jan Houlberg Zepernick fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2013. Regnskabet viste et resultat på kr. 14.413, som bestyrelsen foreslog overført til henlæggelsesfonden under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31-12-2013 udgjorde kr. 1.929.179. Der fremkom nogle afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Det havde ikke været synligt på overvågningskameraer, hvem der havde stjålet traileren.

Ved rør som er over 40 år gamle er der ingen dækning for rørskade.

Snerydning og vejsalt er ikke inkluderet i den faste aftale med E. Stein Frandsen men faktureres derimod efter forbrugt tid og forbrug af vejsalt.

Eventuel selvforsikring blev drøftet, men storm og brandforsikring er lovpligtige ligesom der kan være krav om at foreningen derved bliver underlagt finanstillsynet, hvorfor bestyrelsen ikke vurderer det som en realistisk eller rentabel mulighed.

Bestyrelsen vurderer løbende, hvad der er bedst og billigst, herunder også ansættelse af evt. yderligere egne viceværter i stedet for et eksternt firma. Ansættelse af yderligere egne viceværter ville samtidig medføre behov for investering i maskinpark til pasning af fællesområderne. Den nuværende løsning er vurderet at være bedst og billigst.

Årsregnskabet samt overførsel af årets overskud til henlæggelsesfonden blev herefter godkendt.

**3. Godkendelse af driftsbudget for 2014 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlede årsydelse fra medlemmerne.**

Formanden Margith Y. Jensen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2014 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne.

*"Der er stadig meget at tage fat på her Dalum Centrum.*

*Det drejer sig både om den almindelige vedligeholdelse, men også om nødvendige tiltag og om gode ideer, som alt sammen kan være med til at gøre Dalum Centrum til en god Ejerforening at bo i og være en del af.*

*Bestyrelsen har planlagt følgende projekter for 2014.*

*Udskiftning af dørtelefonanlægget på 345.000kr.*

*Renovering af halvdelen af de inderste P-Pladser i Heliosvænget 115.000 kr.  
Den anden halvdel forventes udført i 2015.*

*Nedlæggelse af den yderste ødelagte P - Plads i Heliosvænget. Her er underlagt så dårligt, at asfalten ikke kan holde til belastninger. Vi har derfor opgivet at reparere på den. Bestyrelsen har afsat 70.000 kr. til fjernelse af den ødelagte asfalt, og til renovering/nye ideer til dette område. Dog under forudsætning af, at vi får tilladelse af Odense Kommune til at nedlægge de berørte P - Pladser.*

*Indkøb af havemøbler/bænke 25.000 kr.*

*Rampe til barnevogne ved gavl Fl. Blok 9. 12.000 kr.*

*Skinner til navneindstik på postkasser 35.000 kr.  
Dette på grund af krav fra postbuddet om, at der skal stå både for og efternavn på skiltet på postkassen. Og det er der ikke plads til i det nuværende indstik.*

*Dette giver et totalbeløb på 602.000 kr.*

*Der tilføres 15.000 kr. fra henlæggelsesfonden/bankbogen.*

*På grund af ovennævnte har Bestyrelsen valgt at udsætte udskiftningerne af ventilationssystemet i Floravænget til 2015.*

*Det fremlagte budgetforslag vil medføre en lille stigning i fællesudgifterne på 1.5%*

*Jeg plejer at nævne "projekter" der venter i fremtiden. Så er her nogle bud:*

- Færdiggørelse af projektet med ventilationssystemet på tagene.*
- Maling af opgangene.*
- Vestvendte facader i Floravænget.*
- Grundvand ved blok 3.*
- Ny Bøgehæk i Heliosvænget langs vejen.*

*Så der er nok at tage fat på i de kommende år."*

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Der er ikke plads til fulde navne på de nuværende skilte på postkasserne, hvorfor det er nødvendigt med nye skinner til navneindstik.

Der er indgået nye samarbejdsaftaler med DEAS A/S opdelt på administration og teknisk bistand. Aftalerne er indgået med en uopsigelighedsperiode frem til 31-12-2015.



Den budgetterede udskiftning af dørtelefonlægget er med fremtidssikret kabelføring, hvor der med tiden kan kobles mere til.

Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01-06-2014 og med samtidig efterregulering for perioden 01-01-2014 – 31-05-2014.

Det fremlagte budget for 2014 blev godkendt som nedenstående:

	<b>BUDGET 2014</b>
<b>Indtægter:</b>	
Aconto E/F-bidrag.....	4.329.000
Vaskeriindtægter.....	35.000
Andre indtægter.....	80.000
I alt.....	4.444.000
Renteindtægter.....	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>4.444.000</b>
<b>Udgifter:</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>	
Grundskyld.....	11.000
El - fælles forbrug.....	275.000
Vand.....	830.000
Renovation.....	141.000
Varmeudgifter.....	50.000
<b>Forsikringer og abonnementer</b>	
Forsikringer.....	269.000
Abonnementer.....	92.000
<b>Vicevært/renholdelse</b>	
Vicevært.....	406.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	628.000
Snerydning/vejsalt.....	100.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	10.000
Drift af maskiner og fælleslokaler.....	30.000
<b>Administrationshonorar</b>	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	285.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>	
Revisor.....	24.000
Advokat, juridisk bistand.....	5.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	94.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	80.000
Porto.....	11.000
Mødeudgifter.....	35.000
Diverse, kontorhold m.v. ....	26.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse.....	375.000
<b>Større vedligeholdelses arbejder</b>	
Større vedligeholdelses arbejder.....	602.000
Overført fra Henlæggelsesfond.....	-15.000
<b>Uforudsete udgifter</b>	
Uforudsete udgifter.....	60.000
<b>Renteudgifter</b>	
Bankomkostninger og gebyrer.....	20.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>4.444.000</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>0</b>



#### 4. Indkomne forslag.

4.a. Et medlem foreslår: Det pålægges Bestyrelsen indenfor de næste 8 måneder at undersøge minimum 2 alternative muligheder for evt. udskiftning af nuværende administrator DEAS A/S jf. §9, stk. 6. Samt at fremlægge og udarbejde let forståelig skriftlig dokumentation med angivelse af forslag for nye rammeaftaler og økonomisk konsekvens ved evt. skift af administrator. Dette kan ske ved indkaldelse til et informationsmøde for ejerlejlighedsforeningen efter afsluttet markedsundersøgelse, alternativt ved udsendelse af skriftligt materiale til samtlige ejere, i forhold til ovennævnte tidsramme. Bestyrelsen pålægges af generalforsamlingen at fremlægge mest favorable forslag til afstemning ved næste generalforsamling i år 2015. Herunder om DEAS fortsat skal varetage rollen som administrator for Ejerlejlighedsforeningen Dalum Centrum.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal, altså flertal fra mindst halvdelen af de fremmødte efter fordelingstal.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag, bl.a. ved gennemgang af det udsendte bilag til forslaget. Forslagsstilleren havde spurgt andre administratorer og oplyste en pris på 900 kr. pr. ejerlejlighed i årligt honorar og oplyste et nuværende honorar på 1.598 kr. pr. ejerlejlighed.

Et medlem syntes at det var trist med kritik og opfordrede til at også andre medlemmer burde deltage i undersøgelse af alternative muligheder for evt. udskiftning af nuværende administrator.

Formanden oplyste, at kritikken i stor grad skyldtes en hos forslagsstiller sammenblanding af administration af restejendommen for PKA og administration af ejerforeningen. PKA's administrationsaftale er en helt selvstændig aftale mellem PKA og DEAS A/S hvorimod E/F Dalum Centrum har selvstændige og uafhængige aftaler med DEAS A/S som samtidig varetages af andre folk i DEAS A/S.

Formanden oplyste, at bestyrelsen benytter sig meget af DEAS A/S og er yderst tilfredse med den hjælp og bistand som de modtager såvel på de administrative opgaver som på de byggetekniske opgaver. Formanden henledte samtidig opmærksomheden på risikoen for tab af oparbejdet viden og erfaring ved skifte til anden administrator.

Forslagsstilleren gjorde opmærksom på at han i alle de år han havde boet i ejerforeningen havde oplevet forhøjelser af fællesudgifterne.

Bestyrelsen oplyste, at de hele tiden forholder sig kritiske til aftaler og vurderer løbende prisen i forhold til ydelser og kvalitet.

Formanden redegjorde for bortfald af momsfrigtagelse af administration af fast ejendom i 2011, hvorved honoraret blev pålagt moms med 25% pr. 1. januar 2011. Denne lovændring medførte i 2011 en merudgift til moms på kr. 75.125, hvorimod honoraret ikke blev reguleret.

Forslagsstilleren og flere andre medlemmer opfordrede til at det undersøges, hvorvidt foreningen kan spare penge og at det f.eks. hvert 5. år indhentes 3 tilbud, hvor DEAS A/S er en af tilbudsgiverne.

Flere medlemmer mente at det måtte være i alles interesse at undersøge priserne og om muligt at spare penge.

Et medlem mente at formanden og resten af bestyrelsen varetager foreningens økonomiske interesser forsvarligt og som var det deres egen pengepung.

Flere medlemmer mente at det ville være en voldsom og meget krævende arbejdsopgave at pålægge bestyrelsen.

Et medlem og bestyrelsen vurderer at en stor del af forslagsstillerens motivation var grundet i en enkelt-sag som havde med en PKA lejer at gøre og dermed PKA's administration hos DEAS A/S.

Et medlem oplyste at han havde modtaget et tilbud fra anden administrator på årligt kr. 187.000 inkl. moms.

Formanden oplyste at bestyrelsen ikke kunne støtte op om forslaget og ikke ønskede at blive pålagt de i forslaget angivne opgaver. Bestyrelsen anbefalede på det kraftigste at stemme imod forslaget. Såfremt



forslaget ville blive vedtaget ville de 4 lokale bestyrelsesmedlemmer trække sig fra bestyrelsen. PKA's repræsentant i bestyrelsen, Lars Lindegaard Olsen ville ligeledes se sig nødsaget til at trække sig fra bestyrelsen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 2.639 i fordelingsstal.

Imod stemte: 3.746 i fordelingsstal.

Hverken for eller imod stemte: 180 i fordelingsstal.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget

4.b. Et medlem foreslår: Vedtægtsændring § 15 stk. 3: Åremål for genvalg af formand højst 2 perioder (af 2 år)

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingsstal.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag. Formandsposten er varetaget af samme formand i 13 år og forslagsstilleren mente at det vil være en fordel, hvis flere medlemmer var inde i bestyrelses-/formandsarbejdet, hvis flere havde siddet som formand.

Flere medlemmer, bestyrelsesmedlemmer og repræsentanter fra DEAS A/S oplyste at medlemmer blot kan stille op til valg af formand.

Flere medlemmer, bestyrelsesmedlemmer og repræsentanter fra DEAS A/S ytrede stor tilfredshed med den nuværende formand, herunder bl.a. ildsjæl, brænder for arbejdet for foreningens fælles bedste, stor viden om foreningen og foreningens historie, stor arbejdsindsats m.v.

Et medlem opfordrede til lidt mindre skolemester facon og et medlem ønskede at formanden viste større glæde ved varetagelse af posten som formand.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: kun forslagsstiller med 86 i fordelingsstal.

Forslaget blev ikke vedtaget.

4.c. Et medlem foreslår: Dørtelefonanlæg nedlægges helt.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingsstal.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Flere medlemmer oplyste, at de var trygge ved at der var et dørtelefonanlæg. Uden dørtelefonanlæg var der risiko for igen at få problemer med ubudne gæster i opgangene. Dørtelefonanlægget oplyses som et fast punkt i salgspstillinger fra ejendomsrådgivere.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: kun forslagsstiller med 86 i fordelingsstal.

Forslaget blev ikke vedtaget.

## **5. Valg af formand for bestyrelsen.**

Der var forslag om følgende til formand for bestyrelsen:

Margith Y. Jensen, Floravænget 31, st.th.

Margith Y Jensen blev genvalgt for 2 år frem til 2016

## **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

Jette Bender Madsen, Floravænget 7, st.tv.

Hans Juhl Jørgensen, Heliosvænget 36, 1. dør 4



Der var genvalg til følgende:  
Jette Bender Madsen  
Hans Juhl Jørgensen

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Margith Y. Jensen	ejer af Floravænget 31, st.th.	(formand, på valg i 2016)
Hans Juhl Jørgensen	ejer af Heliosvænget 36, 1.d.4	(næstformand, på valg i 2016)
Jette Bender Madsen	ejer af Floravænget 7, st.tv.	(på valg i 2016)
Benny Buhholst	ejer af Heliosvænget 40, 2.d.4	(på valg i 2015)
Lars Lindegaard Olsen	repræsentant for PKA/restejendommen	(på valg i 2015)

### 7. Valg af 1. og 2. suppleant.

Der var forslag om følgende som suppleanter:  
Jeppe Myron Nedergaard Hansen, Floravænget 31, 1.mf.  
Steen Allan Olsen, Floravænget 9, 2.th.

Der var genvalg til følgende:  
Jeppe Myron Nedergaard Hansen, Floravænget 31, 1.mf.

Der var ny valg til følgende:  
Steen Allan Olsen, Floravænget 9, 2.th.

Suppleanterne er herefter følgende:

1.supp. Jeppe Myron N. Hansen	ejer af Floravænget 9, 2.th.	(på valg i 2015)
2.supp. Steen Allan Olsen	ejer af Floravænget 9, 2.th.	(på valg i 2015)

### 8. Valg af revisor og suppleant for denne.

Der var genvalg af Dansk Revision Århus, som er selvsupplerende, hvorfor der ikke valgtes nogen suppleant.

### 9. Eventuelt.

Et medlem meddelte ros til viceværten og medhjælperen for et altid pænt og rent område. Den offentlige sti mellem Floravænget og Kielhusvej lader dog noget tilbage at ønske, hvorfor medlemmet havde skrevet til Park og Natur men endnu ikke modtaget svar.

Et medlem spurgte til muligheder for bekæmpelse af måger. Formanden oplyste, at dette ikke er muligt idet mågerne er fredede.

Der forelå ikke yderligere emner til drøftelse.

Dirigenten og formanden hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.30.

Underskrift:

Dato: 22/5-14

  
Lars Lindegaard Olsen  
Dirigent

Dato: 13-5-2014

  
Margith Y. Jensen  
Formand

Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab og status for 2013 til godkendelse.

Foreningens formand aflagde følgende årsberetning.

Medlemssituationen pr. 1 april 2014 er følgende:

Ejendommens fordelingstal på 18.057 fordeler sig således:

200 solgte lejligheder med stemmetal på 14.124

Restejendommens 50 lejligheder med et stemmetal på 3.933

Døde andele udgør 3.019 stemmer.

Døde andele er de andele af restejendommen, som PKA ikke kan råde over ved afstemninger.

Det drejer sig om lejligheder, der udlejet efter 31 - 12 1979.

PKA. har således råderet over 914 stemmer.

Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 15.038.

Bestyrelsens arbejde:

Jeg vil her i beretningen beskæftige mig med, hvad Bestyrelsen har beskæftiget sig med, og hvad der er sket i Dalum Centrum i løbet af 2013.

Året har igen, igen, igen været yderst aktivt. Både på grund af den almindelige drift, men også på den store fokus bestyrelsen har på at forbruget af energi. Og på at kunne holde vores budget.

Mødeaktiviteten har været følgende:

Udover rigtig mange kontakter mellem Administration, bestyrelse, varmemester og leverandører, har der været afholdt 4 Bestyrelsesmøder og 4 Koordineringsmøder.

Vi har foretaget brugerundersøgelse på Dørtelefonlægget. Dette på grund af mange klager over fejl. Hertil kommer møde med SCANTRON, importør af vores dørtelefonlæg.

Vi har udgivet 2 DC- Info.

På sidste års generalforsamling blev budget 2013 vedtaget med følgende projekter:

Flisebelægning i Heliosvænget blok 10 og 11.

Flisebelægning ved kældre i Floravænget.

Ventilation i blok 7 i Floravænget.

Ændring til energivenlig belysning i vaskerier og tørrerum i Floravænget og Heliosvænget.

Etablering. Af 4 nye kælderrum til udlejning i Heliosvænget.

Renovering af kloak ved Fl. 37.

Beplantning rundt omkring.

Alle er blevet gennemført.

Yderligere er der blevet udskiftet 1 stk. vaskemaskine i vaskeriet i blok 7 i Floravænget.

På grund af faldende forbrug i vaskerierne i Floravænget, har bestyrelsen besluttet kun at opsætte 2 vaskemaskiner i hver af de 2 vaskerier her.

Og nu til årets øvrige aktiviteter.

Bestyrelsen har besluttet at nedlægge kontortiderne.

Årsagen er, at der kun har været ganske få henvendelser i dette tidsrum, så John synes, det har været spild af tid.



Derfor har bestyrelsen indkøbt en ny arbejdstelefon, som vil være åben hverdage kl. 7 – 15. Dog fredag kl. 7 – 12.

I dette tidsrum kan man komme i direkte kontakt med varmemesteren.  
Eller med afløseren, Henning, under Johns ferie.

Udenfor arbejdstiden kan man lægge besked på telefonsvareren.  
Dette har været muligt siden 27. december 2013 og fungerer tilsyneladende rigtig godt.  
Telefonnr. er stadig 66170481.

På grund af mange fejlmeldinger på dørtelefonanlægget iværksatte vi en brugerundersøgelse, for at kunne afdække størrelsen af problemerne.

18% af beboerne i Heliosvænget og 22% i Floravænget indsendte beskrivelser af de problemer, de havde med anlægget.  
Vil her sige tak til de mange, som tog sig tid til at sende beskrivelser af deres problem til Bestyrelsen.

Dette medførte, at vi tog kontakt til importøren/Scantron af anlægget.  
Vi afholdt møde med firmaet, som har rigtig kede af situationen.  
Det viste sig, at det anlæg, som vi var blevet anbefalet ikke var hensigtsmæssigt til betonbyggeri på grund af jernarmering i betonen.  
Men for at gøre en lang historie kort, så endte vi med, at Scantron tilbød os et nyt kabelført anlæg med en rabat på 50%.  
Hertil kommer, at Scantron "overtalte" 2 firmaer til at give os al den rabat, de kunne for at opsætte et nyt anlæg.  
Så vi har opnået at få et fantastisk tilbud samlet på lige knap 345.000 kr. incl. Moms og med 2 års garanti.  
Denne løsning med kabler er fremtidssikret, så man senere kan udbygge anlægget.  
Det kan evt. være med tv, så man kan se, hvem der ringer på men der er mange andre muligheder.

Adgangskontrollen/tags påtænkes for nuværende ikke at blive udskiftet.  
Vi har dog lige nu et problem, da S&V Elektroservice er blevet begæret konkurs.

Firmaet har dog opkøbt aktiverne, og er derfor i besiddelse af soft og hardware til vores tagsystem.  
Så vi har forventninger om og er blevet lovet, at problemet løses.  
Men pas lige nu godt på jeres tags.

Vil også lige oplyse, at vi har undersøgt kvaliteten af det kabelførte anlæg, vi har fået tilbudt. Og har kun fået gode anbefalinger.  
Derfor er udskiftning af store dele af anlægget med på budget 2014 Som det ses på dagsordenen til denne generalforsamling.

Vi har, som jo er lovpligtigt, oprettet en Digital postkasse.  
Bestyrelsen har givet fuldmagt til DEAS til administration af denne.  
DEAS er hermed forpligtiget til at orientere Bestyrelsen om ændret lovgivning mm. som er gældende for os som Bestyrelse og Ejerforening.

Bestyrelsen har endvidere tegnet nye kontrakter med Deas gældende til 31 – 12 2015.  
Da Deas har ændret på deres struktur, drejer det sig om 2 forskellige kontrakter.  
1 Administrationsaftale og 1 Teknisk aftale.  
Dette har i øvrigt medført en mindre økonomisk besparelse.

Vi har også i sidste øjeblik måtte ændre revisionsfirma, da Ernst og Young ikke længere ønskede at revidere regnskaber for foreninger.  
Hurtig beslutning blev truffet om at overgive opgaven til Dansk Revision Aarhus, der har flere statsaut. revisorer, som er kravet ifølge vores Vedtægt. § 18.

Og nu over til tiltag af mere praktisk art.  
De sidste storme har været hårde ved vores store træer.  
Der væltede både fyrretræer og birketræer både i Floravænget.  
Da vore træer er blevet rigtig store og høje, måtte vi tage en tung beslutning.

Det største, højeste og flotteste fyrretræ i Heliosvænget stod meget tæt på naboernes rækkehuse. Hvis det væltede, var risikoen for at det væltede ind i beboernes soveværelser på 1 sal for stor. Denne risiko turde vi ikke længere løbe, og vi måtte desværre fælde træet. Det samme skete i Floravænget. Her stod 3 store smukke birketræer meget tæt på blok 3. Også her måtte vi træffe den tunge beslutning, og lade træerne lade livet. Der var flere beboere, der havde blanke øjne den dag.

Stormen/orkanen "tog" også et tag på et affaldsmodul. Alle affaldsmodulerne er nu ved at blive stormsikrede.

Der er blevet udskiftet planter i alle de bede, hvor der trængte til det. Specielt ved blok 1 -3 i Floravænget. Her havde mange planter ikke overlevet de sidste par vintre. De to skrå bede ved hovedtrappen i Heliosvænget er blevet ryddet, og ny beplantning blev foretaget i efteråret.

På grund af store problemer med måtter og andet i opgangene på rengøringsdagene, besluttede bestyrelsen sommeren 2013, at det ikke længere var lovligt at have private måtter og blomsterkrukker mm. i opgangene.

Rengøringen i vore opgange foregår nu uden problemer, efter det ikke længere er tilladt at have ovennævnte.

Rengøringen er heller ikke afhængig af, at skulle gøre rent på bestemte dage.

Vil lige sige, at det selvfølgelig stadig er tilladt at have pynt/ dekorationer på sin hoveddør.

Og en dejlig ting.

Vi er begyndt at få en del små beboere både i Heliosvænget og Floravænget.

Derfor er der blevet indrettet et ekstra barnevognsrum i Fl. 17. blok 5.

Man kan afhente nogle hos varmemesteren.

Fremover vil man skulle erlægge 300 kr. i depositum, når man har brug for nogle til rum med speciel tilladelse.

Man får sit depositum tilbage, ved aflevering af nogle.

Vi har været nødt til at indkøbe nye trailer, da den store "transporter" til brug ved renovation, blev stjålet.

Den årlige containerdag har været afholdt, og som sædvanlig med stor succes.

Og nu over til noget mere alvorligt.

Rigtig mange renoverer selv badeværelser og køkkener.

Bestyrelsen gør hermed opmærksom på, at dette arbejde **skal** være lovligt udført.

Badeværelser **skal** vådrumssikres.

Rørarbejde mm. **skal** udføres af vvs. Dette gælder også udskiftning af radiatorer. Der skal selvfølgelig atter monteres nye varmemålere. Dette må man ikke selv.

Arbejde med elinstallationerne **skal** udføres af Elinstallatør.

Evt. skader forårsaget af dette kan blive rigtig dyrt for Ejerforeningen og dermed for os beboere.

Der er lagt et link om lovgivningen på disse områder ind på vores hjemmeside: [Dalum-Centrum.dk](http://Dalum-Centrum.dk)

Under "Aktuelt Nyt"

Vedr. vandforbrug. Vi har et fint vandforbrug.

Det samlede forbrug i både Floravænget og Heliosvænget var i 2013 15.552m<sup>3</sup>

Forbruget i 2012 var på 15.475 m<sup>3</sup>

Det er en lille stigning på 77 m<sup>3</sup> Svarende til en merudgift på ca. 4.081 kr.

Det ser acceptabelt ud. Men der er stadig plads til forbedringer.

Så vi vil hermed opfordre til, at vi fortsætter vore gode vaner med hensyn til vandforbrug.

John foretager stadig ugentlige aflæsninger af forbruget, og ved unormale stigninger i forbruget, stemmer han dørklokker for så hurtigt som muligt at få påpeget problemet, så det kan blive løst.

*Regnskabet for 2013 viser et overskud på 14.413 kr.  
Vi har stadig omkostningsmæssigt tunge projekter i udsigt for 2014.  
Derfor anmoder bestyrelsen hermed forsamlingen at stemme for, at beløbet overføres til vores  
hensættelseskonto, også kaldet bankbogen.*

*Jeg vil også lige gentage en opfordring fra sidste års beretning.  
Vi vil gerne have at Dalum Centrum fremstår så pænt og velholdt som muligt.  
Bestyrelse, administration og ansatte gør vores til at leve op til dette.  
Vi opfordrer også beboerne til det samme.  
Her skal atter opfordres til at man overholder gældende Vedtægt og Husorden.  
Bestyrelse og Administration bruger rigtig megen tid på overtrædelser af disse.  
Men også opfordring til PKA og udlejere om, at sikre at deres lejere overholder gældende regler for  
Dalum Centrum.  
Hertil kommer, at vi som Ejerforening er forpligtiget til at overholde gældende EU og Dansk lovgivning.  
Dette gælder f.eks. sikkerheden på vore legepladser.*

*Afslutning:*

*Dette var noget om, hvad Bestyrelsen har beskæftiget sig med i 2013.  
Jeg vil også her opfordre til, at man læser DC – Infoen. Her er der oplysninger om mangt og meget, der  
måske kan være til orientering og hjælp for den enkelte.*

*Jeg vil slutte med at sige tak til øvrige bestyrelsesmedlemmer, suppleanter, Deas, John og afløser  
Henning for et godt og givende samarbejde i årets løb.*

*Dette var ordene. Tak.*